

KLAUSUR NR. 8

ÖFFENTLICHES RECHT

(BEARBEITUNGSZEIT: 5 STUNDEN)

Rechtsanwälte Wohl & Förster

Frankfurt/M., 20.4.2026

Aktenvermerk

Herr Ralf Abend, den unsere Kanzlei schon häufiger vertreten hat, hat mir am 19. April 2026 die beiliegenden Unterlagen (*Anlagen 1 bis 8*) übergeben. Er ist Alleinerbe des Bauunternehmers Josef Abend, der am 28. Februar 2026 verstorben ist. Bei der Durchsicht der Unterlagen seines Vaters stieß er jetzt erst auf die nunmehr uns übergebenen verwaltungsrechtlichen Schriftwechsel, die offensichtlich bis kurz vor dem Tod des Herrn Josef Abend geführt wurden. Es handelt sich um zwei baurechtliche Angelegenheiten.

Da die umstrittene, rund 1.800 qm große Halle immer noch unfertig auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/1 der Gemarkung Frankfurt/M.-Nord steht, glaubt Herr Abend, dass die Behörde demnächst auf ihn zukommen wird. Er bittet um Prüfung, ob gegen die Bescheide des Magistrats der Stadt Frankfurt/M. noch etwas unternommen werden kann, insbesondere ob gleich eine Klage zu erheben ist. Er will in Fortführung des Unternehmens seines Vaters die Halle fertig stellen.

Außerdem fragt er, ob die Rücknahme der Baugenehmigung für das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 333/2 der Gemarkung Frankfurt/M.-Nord rechtmäßig war und ob das diesbezügliche Verfahren weitergeführt werden kann.

Rechtsanwalt Wohl

Anlage 1 - Auszug -

Stadt Frankfurt/M.

Frankfurt/M., 12. 2. 2026

Der Magistrat

Braubachstr. 15
60311 Frankfurt/M.

Az.:

Herrn
Josef Abend
Südallee 121
60613 Frankfurt/M.

PZU

W i d e r s p r u c h s b e s c h e i d

In dem Widerspruchsverfahren

des Herrn Josef Abend, Südallee 121, 60613 Frankfurt/M.,

w e g e n Baurechts

Widerspruchsführers,

ergeht auf den Widerspruch vom 29.11.2025 gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Frankfurt/M. vom 12.11.2025 folgende Entscheidung:

1. Der Widerspruch wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Widerspruchsverfahrens trägt der Widerspruchsführer.
3. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 150,- € festgesetzt.

Gründe

I.

Sachverhaltsdarstellung – aus Prüfungsgründen entfernt

II.

Der am 29.11.2025 eingelegte Widerspruch ist zulässig, aber unbegründet. Die Verfügung des Magistrats der Stadt Frankfurt/M. über die Rücknahme der Baugenehmigung vom 12.11.2025 erweist sich als rechtmäßig. Die am 19.11.2024 erteilte Baugenehmigung (Az 560/24) ist rechtswidrig, da das genehmigte Vorhaben die notwendigen Abstandsflächen nicht einhält. Nachbarrechte werden dadurch verletzt. Das öffentliche Interesse an der Rücknahme überwiegt Ihr Erhaltungsinteresse. Bestandsschutz ist noch nicht eingetreten, da die Halle niemals fertig gestellt wurde.

Die Rücknahme konnte ohne eine vertiefende Überprüfung, ob dennoch Vertrauensschutz besteht, unter den erleichterten Voraussetzungen des § 50 HVwVfG erfolgen, da ein Nachbarwiderspruch vorlag.

Damit ist auch die Beseitigungsanordnung, die ordnungsgemäß auf § 82 Abs. 1 Satz 1 HBO gestützt wird, rechtmäßig.

i.A. Jan Metzger
Oberverwaltungsrat

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Ausgangsbescheid in Gestalt dieses Widerspruchsbescheids können Sie innerhalb eines Monats ab Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Frankfurt/M. erheben.

Empfängerabschnitt der Postzustellungsurkunde.
Widerspruchsbescheid am 17.02.2026 an Josef Abend persönlich zugestellt.

Anlage 2

Stadt Frankfurt/M.

Frankfurt/M., 12.11.2025

Der Magistrat
- Bauaufsicht –

Braubachstr. 15
60311 Frankfurt/M.

**Herrn
Josef Abend
Südallee 121
60613 Frankfurt/M.**

Übergabe-Einschreiben – Postaufgabe 12.11.2025

Errichtung einer Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 22/1 der Gemarkung Frankfurt/M.-Nord
Baugenehmigung vom 19. November 2024

V e r f ü g u n g

Sehr geehrter Herr Abend!

1. Die Baugenehmigung vom 19. November 2024 - Az 560/24 - für die Halle auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/1 der Gemarkung Frankfurt/M.-Nord nehmen wir hiermit zurück.
2. Wir verpflichten Sie, die auf dem genannten Grundstück bereits teilweise errichtete Halle innerhalb von drei Monaten nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheides zu beseitigen.
3. Für den Fall der Nichterfüllung der unter Ziffer 2. genannten Anordnung drohen wir ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,-- € an.

Begründung

I.

Sie haben am 27.09.2023 eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle (24 m auf 17 m) auf dem Innenbereichsgrundstück Fl. Nr. 22/1 der Gemarkung Frankfurt/M.-Nord erhalten. Der Bau wurde Anfang des Jahres 2024 begonnen, dann allerdings durch Bescheid vom 04.07.2024 eingestellt, da bei einer Baukontrolle festgestellt wurde, dass die Halle abweichend von den Bauplänen errichtet wurde.

Der bis dahin aufgestellte Rohbau hatte bereits eine Höhe von über einem Meter über den insgesamt genehmigten Maßen erreicht. Außerdem war die 10 m hohe Halle um über einen Meter nach Süden versetzt worden, so dass der dortige Grenzabstand zum Grundstück des Theo Müller lediglich 3,20 m betrug.

Am 19.11.2024 wurde Ihnen auf Ihren Bauantrag, eingegangen am 17.10.2024, eine Baugenehmigung für die Halle in ihren neuen, oben beschriebenen Ausmaßen erteilt (Az 560/24).

Insoweit fand sich die Unterschrift des Herrn Theo Müller auf den Bauunterlagen. Diese Erklärung wurde durch Schreiben vom 18.10.2024 widerrufen. Gegen die Baugenehmigung legte ihr Nachbar Theo Müller noch im November 2024 Widerspruch ein, über den noch nicht entschieden worden ist.

II.

Die Baugenehmigung kann unter den erleichterten Voraussetzungen des § 50 HVwVfG zurückgenommen werden, da über den Widerspruch Ihres Nachbarn Theo Müller noch nicht entschieden ist.

Dieser Widerspruch ist zulässig und begründet. Durch den Widerspruch konnte kein schutzwürdiges Vertrauen in den Bestand des Vorhabens entstehen, da Sie jederzeit mit einer Aufhebung rechnen mussten. Aufgrund der durch die Rücknahme fehlenden Baugenehmigung ist das zu keiner Zeit genehmigungsfähige Vorhaben jetzt auch formell nicht mehr baurechtskonform, so dass der Abriss angeordnet werden darf.

Das öffentliche Interesse an der Herstellung rechtmäßiger Zustände überwiegt Ihre Interessen. Dies gilt sowohl für die Entscheidung nach § 48 HVwVfG als auch für diejenige nach § 82 HBO, da auch ein besonderes wirtschaftliches Interesse nicht vorliegt. Die Beseitigung der Halle, deren Errichtung zu Beginn rechtswidrig war, erfordert keinen Kostenaufwand, der zu unzumutbaren Belastungen führt.

Auch das Interesse Ihres Nachbarn Theo Müller ist insoweit zu berücksichtigen, da dessen Rechte durch die Grenzüberschreitung verletzt werden.

Die Androhung von Zwang ist zum Schutz der Rechte Ihres Nachbarn angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Stephan Thomas

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats ab Zustellung Widerspruch beim Magistrat der Stadt Frankfurt/M. einlegen.

Anlage 3

Josef Abend
Südallee 121
60613 Frankfurt/M.

Frankfurt/M., 29.11.2025

Stadt Frankfurt/M.
Braubachstr. 15
60311 Frankfurt/M.

Ihr Bescheid vom 12.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich gegen den Bescheid vom 12.11.2025

Widerspruch

ein, den ich zu gegebener Zeit begründen werde. Das lasse ich mir jedenfalls nicht bieten, ich werde weder irgendetwas abreißen noch irgendetwas bezahlen!

Hochachtungsvoll
Josef Abend

Anlage 4

Stadt Frankfurt/M.

Frankfurt/M., 1.02.2025

Der Magistrat
- Bauaufsicht –

Braubachstr. 15
60311 Frankfurt/M.

Herrn
Josef Abend
Südallee 121
60613 Frankfurt/M.

Übergabe-Einschreiben

**Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 333/2 der Gemarkung
Frankfurt/M.-Nord**

Baugenehmigung vom 27.9.2023

Sehr geehrter Herr Abend!

V e r f ü g u n g

Ihre Baugenehmigung vom 27.9.2023 Az 480/23 für das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 333/2 der Gemarkung Frankfurt/M.-Nord nehmen wir zurück.

Begründung

I.

Ihnen wurde am 27.9.2023 eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 333/2 der Gemarkung Frankfurt/M.-Nord erteilt. Zum damaligen Zeitpunkt bestand für dieses Gebiet ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der ein reines Wohngebiet festlegte. Das Vorhaben entsprach den Festsetzungen des Plans.

Ihre dortigen Nachbarn, das Ehepaar Rainer und Elfriede Meier, Zur Aussicht 1, 60613 Frankfurt/M., legten Widerspruch gegen diese Genehmigung und nach dessen Zurückweisung eine Anfechtungsklage beim Verwaltungsgericht Frankfurt/M. ein. Gleichzeitig wurde von dem Ehepaar ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt. Letzterer hatte Erfolg; mit Urteil vom 15.12.2023 wurde der Bebauungsplan durch den VGH Kassel für unwirksam erklärt. Ein neuer Bebauungsplan existiert nicht. Damit liegt das Grundstück Fl. Nr. 333/2 im Außenbereich.

Die Erklärung der Unwirksamkeit des Plans durch den VGH Kassel wird insbesondere auf Abwägungsmängel gestützt. Das Gericht führt aus:

Durch einen Vollzug des Bebauungsplans werden Natur und Landschaft an einer besonders reizvollen Stelle in grobem Umfang betroffen, das Orts- und Landschaftsbild empfindlich gestört und die besonders herausragende Aussicht von dem an den Grundstücken vorbeiführenden Wanderweg zunichte gemacht. Diese Belange von Natur, Freizeit und Erholung wurden in der Abwägung übersehen. Für die planerische Weiterentwicklung der Gemeinde hat das Gebiet keine besondere Relevanz, da nur 7 Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden sollen. Dies steht außer Verhältnis zu den Nachteilen für die außergewöhnliche Landschaft, die durch die Bebauung zerstört würde. Es existieren genügend andere Flächen, um Bauland ausweisen zu können.

II.

Die Baugenehmigung konnte unter den erleichterten Voraussetzungen des § 50 HVwVfG zurückgenommen werden. Eine zu berücksichtigende Vertrauensposition in den Bestand der Baugenehmigung ist nicht entstanden. Das öffentliche Interesse an der Herstellung rechtmäßiger Zustände überwiegt Ihre Interessen.

Die Rücknahme erfolgt nach § 48 Abs. 1 HVwVfG, da die Baugenehmigung den öffentlichen Interessen widerspricht. Das ergibt sich insbesondere aus den vom VGH Kassel genannten Gründen gegen die Bebauung des Gebietes, die in der Normenkontrollentscheidung deutlich wurden. Auf diese Gründe wird verwiesen.

Die Rücknahmefrist des § 48 Abs. 4 HVwVfG spielt gem. § 50 HVwVfG keine Rolle. Besondere Investitionen, die ein Vertrauen in den Bestand der Genehmigung schutzwürdig erscheinen lassen, liegen nicht vor. Der Bau wurde noch nicht begonnen. Nach Ihren eigenen Auskünften in der Anhörung vom 03.01.2025 wurden noch nicht einmal Verträge mit Bauhandwerkern geschlossen.

Nach alledem überwiegt das öffentliche Interesse an der Rücknahme, da das Grundstück Fl. Nr. 333/2 unter allen Umständen von Bebauung freizuhalten ist.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Stephan Thomas

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats ab Zustellung Widerspruch beim Magistrat der Stadt Frankfurt/M. einlegen.

Anlage 5

Schreiben, in dem Josef Abend frist- und formgerecht Widerspruch gegen den Bescheid vom 01.02.2025 eingelegt hat.

Anlage 6

Ablehnender Widerspruchsbescheid des Magistrats der Stadt Frankfurt/M. vom 19.06.2025.

Anlage 7

Klageschrift, mit der Josef Abend frist- und formgerecht Anfechtungsklage zum VG Frankfurt/M. erhoben hat. Klageingang: 04.07.2025. Eine mündliche Verhandlung hat bisher nicht stattgefunden.

Anlage 8

Kopie eines Urteils des VG Frankfurt/M., in dem die Klage der Eheleute Meier gegen die Baugenehmigung (Az 480/23) am 20.06.2025 abgewiesen wurde, da eine Verletzung drittschützender Normen nicht festgestellt werden konnte. Die Kläger befänden sich nicht im Planbereich, sondern ihr Grundstück sei das letzte Innenbereichsgrundstück und daher anders zu beurteilen. Die von ihnen geltend gemachte besondere Aussicht genüge nicht zur Bejahung einer Rechtsverletzung. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Bearbeitungsvermerk

1. Erstellen Sie ein Gutachten über die verfahrensrechtlichen Möglichkeiten und die jeweilige materielle Rechtslage in den beiden baurechtlichen Fällen. Es ist auf alle angesprochenen Rechtsfragen einzugehen.
2. Der Sachbericht ist erlassen.
3. Das Grundstück Fl. Nr. 333/2 liegt im Außenbereich und nicht in einem Gebiet des § 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 sowie Satz 2 HBO.
4. Von ordnungsgemäßen Anhörungen bzgl. aller Bescheide ist auszugehen.
5. Die Anforderungen des § 55 d VwGO wurden, soweit erforderlich, gewahrt.